



Tzvi Shoob Law Offices

3 Hayetzira St. Ramat-Gan 52521 (S.A.P Building-8f)
Tel: 03-5757170, Fax: 03-5757180

tzvi@shoob-law.co.il

צבי שוב משרד עורכי דין

רח' היצירה 3, רמת-גן 52521 (בית שא"פ-קומה 8)
טל': 03-5757170, פקס: 03-5757180

www.shoob-law.co.il

אין לראות באמור להלן כייעוץ משפטי ו/או תחליף לייעוץ משפטי. כל הזכויות שמורות למשרד עו"ד צבי שוב ואין לעשות באמור כל שימוש ללא קבלת רשות

מאמר -

סוף מעשה במחשבה תחילה

מאת עוה"ד צבי שוב ואריאל פל

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

- חוק ההתייעלות הכלכלית (שיעור מס מופחת במכירת מקרקעין לבניה למגורים) (תיקון 83 לחוק).
- הוראת ביצוע מספר 5/2013 לתיקון 82 לחוק מיסוי מקרקעין – הרפורמה במיסוי דירות מגורים.
- הצעת חוק להעמקת גביית המיסים ולהגברת האכיפה (תיקוני חקיקה) התשע"ו – 2015.
- הועברה להשגות תכנית לרכבת הקלה מהרצליה לחולון תת"ל 71א'.
- העברת תכנית לתשתית לאומית, מספר 71/ב': רכבת קלה במטרופולין ת"א – הקו הירוק – מקטע מרכזי.
- העברת תכנית לתשתית לאומית- הרכבת הקלה- הקו הסגול – מקטע מערבי.
- הודעה בדבר הכנת תכנית: תא/4060- מתחם חיל השריון.

עדכוני פסיקה

עת"מ 62541-03-15 יהודה בן שושן נכסים בע"מ ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז צפון ואח' - תוקפם של מסמכי מדיניות לעניין זכויות מכח תמ"א 38.

• היטל השבחה

ע"א (מרכז) 28666-03-15 ועדה מקומית לתכנון ובנייה זמורה רחובות נ' רחל וזמיר כדר ואח' - קביעת שמאית מכריעה כי תמ"מ 3/21 יצרה פוטנציאל תכנוני במקרקעין הינה קביעה שבעובדה ולא קביעה משפטית שעניינה פרשנות או יישום ההלכות הקיימות ומשכך אין להתערב בה.

• איחוד וחלוקה

עת"מ 31937-11-14 תמר אריאל ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז חיפה ואח' – שיטת ההשוואה בטבלאות איזון וחלוקה.

• תו"ב

עת"מ 23832-06-15 מול הים אילת (1978) בע"מ נ' ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתו"ב ואח' – עיר המע"רים

• פירוק שיתוף

ת"א (ראשל"צ) 53465-11-11 רתם אליה ואח' נ' יעל כהן - חלוקה בעין על דרך של ייחוד החלקות.

• היטל השבחה

ערר (י-ם) 40/15 ליה מגדולנה נישילר ואח' נ' ועדת המשנה לתכנון ובניה ירושלים – חשיבותה של עסקה בנכס הנישום לצורך קביעת שווי בהיטל השבחה.

• הפקעות

השגה 18/2014 ערן שני ואח' נ' נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ פיצוי בגין פוטנציאל תכנוני רק מקום שהסיכוי לשינוי ייעוד וודאי; 'הגנת היתרה' תחול רק כשההפקעה בוצעה מכוח חוק התכנון והבניה; הוצאות נלוות יוכרו אם הן סבירות ומוכחות כדבעי.

טור אורח עוד על נדל"ן?!? – תמ"א 38 מאת "פקיד פשוט"

מאמר

סוף מעשה במחשבה תחילה

מאת עוה"ד צבי שוב ואריאל פל

אחד מעקרונות היסוד של שיטת המשפט בישראל, הינו עקרון סופיות הדיון, מכוחו נגזר הכלל של "מעשה בית דין" בהליך האזרחי. עקרון זה, מבוסס על האינטרס הציבורי כי להתדיינות יהא סוף ומתוך מטרה שעניין שנדון והוכרע על ידי ערכאה שיפוטית כזו או אחרת, לא ידון ככלל שוב בפני אותה ערכאה וזאת בשביל להפחית ככל האפשר מהנזק שנגרם לצדדים האחרים, שמוצאים עצמם נגררים במשך זמן רב לערכאות השונות ומכלים אגב כך את זמנם, מרצם והונם.

עם זאת, ביחס לגופים תכנוניים, קבעה ההלכה הפסוקה, שככלל עיקרון סופיות הדיון אינו חל על החלטות של מוסדות התכנון וזאת כד לאפשר להם, מרחב שיקול דעת בסוגיות תכנוניות, מבלי שיהיו קשורים להחלטותיהם הקודמות יתר על המידה ובהינתן מעמדם כרשויות מנהליות המחויבות לשקוד על הגשמת מטרות הנוצרות בטובת הכלל.

במילים אחרות, ההחלטה של גופי התכנון, אינה צריכה להיות נוקשה כפסק דין סופי. היא צריכה מידה של גמישות שתאפשר להתאים

אותה מעת לעת לצרכים העובדתיים, החברתיים, הכלכליים וליתר הנסיבות המשתנות.

למרבה הצער, הגמישות האמורה והאפשרות שניתנה למוסדות התכנון לשנות את החלטותיהם, הובילה, לעיתים, למצבים שבהם החלטות שהתקבלו, שזנו או התהפכו באופן שרירותי, ללא הנמקה או שינוי נסיבות, יתרה מזו, הפררוגטיבה של רשויות התכנון לשוב ולעיין מחדש בהחלטותיהן בכל עת, ללא נימוק ממשי הנראה לעין, מביאה לעיתים לפגיעה בערך היציבות ובאינטרס ההסתמכות של הפרט.

משכך, הפסיקה, בחלק מהמקרים צמצמה את האפשרות של מוסדות התכנון לעיין מחדש בהחלטותיהן ולהפכן, כדבר שבשגרה, ונקבע שהדבר יתאפשר רק לאחר שהרשות בחנה את המצב החדש בכובד ראש, ושקלה והעריכה אם **התקיימו נסיבות חריגות המחייבות מתן פתרון שונה למצב** ואם מתקיים באותו מקרה אינטרס ציבורי מובהק הגובר על כל אינטרס צר יותר של הפרט או חוג אזרחים מסוים (ר' למשל: ע"א 196/90 עניין ירמיהו עיני).

למרות זאת, בחלק מהמקרים נכונה הייתה הפסיקה להכיר בהחלטת הרשות לשוב ולהעריך הערכה חדשה, גם ללא שינוי נסיבות (בג"צ 9717/03 נעלה), כאשר לאחרונה ניתנו מספר פסקי דין והחלטות אשר חידדו את השיקולים והכללים שעל רשות התכנון לבחון עת מבקשת היא לשנות או לעיין מחדש בהחלטה קודמת.

כך למשל, בערר (חי') 535/14 **זליגמן אורנה נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה שומרון** (ע"י היו"ר עו"ד דקלה מוסרי-טל), נדונה בקשה להיתר להוספת ממ"ד (תוך הקלה) ותוספת בניה ליחידה קיימת וכן להוספת יח"ד במגרש. בקשה זו נדונה ואושרה על ידי הועדה המקומית ביום 19.11.14 ואולם, זו החליטה לשנות חלק מהחלטתה במסגרת החלטה נוספת שקיבלה ביום 6.1.15 כתוצאה מהתנגדות שהגיש בעל זכויות במגרש גובל באיחור רב ולאחר ההחלטה הראשונה.

באותו מקרה, ועדת הערר קבעה כי שעל פי ההלכה הפסוקה, על אף שקיימת לוועדה המקומית הסמכות לשנות מהחלטותיה, הרי שיש להשתמש בסמכות זו במשורה; שכן, יש בקיומו של דיון חוזר משום פגיעה בזכויותיו של האזרח, להבאת עניינו לידי סיום ופגיעה בהסתמכותו על החלטותיה של הרשות. כמו כן, ועדת הערר הדגישה, **שנגזרת מאותה הלכה, היא חובת ההנמקה המוגברת החלה על הרשות המבקשת לקיים דיון חוזר בהחלטתה.**

לאור העובדה שבאותו מקרה הועדה המקומית לא הציגה נסיבות חריגות המצדיקות קיומו של דיון חוזר ולא הציגה כל טעם לקיומו וממילא לא נימקה את החלטתה בעניין, וועדת הערר החליטה לבטל את החלטתה המאוחרת של הוועדה המקומית.

מקרה נוסף, נדון במסגרת עת"מ 49288-05-14 **דרשן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה**, שם הגישו העותרים בשנת 2009 בקשה להיתר לתוספת 3 קומות מגורים + קומה חלקית מעל מבנה מסחרי קיים – סה"כ 7 יח"ד. לאחר מספר דיונים שהתקיימו, החליטה הועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר, בכפוף למספר תנאים (להלן: "**האישור הראשון**").

לאחר האישור הראשון, ערכה הוועדה המקומית בדיקה מחודשת וגילתה שהאישור האמור ניתן בטעות שכן נתחוור לה שעל המקרקעין ניצבו שני מבנים, מבנה מסחר ומבנה מאפיה, בבעלות שונה ומבנה המסחר "שאב" אליו את כל זכויות הבניה הלא מנוצלות במקרקעין.

באותו דיון חוזר, הובאה לפני הועדה המקומית, בקשה סותרת של העותרים לקדם הליכי תמ"א 38 על המקרקעין.

בנסיבות אלה, ראתה הועדה המקומית לנכון לבחון מחדש, תכנונית, את החלטתה לאישור ההקלה ליחידת דיור שביעית, תוך התייחסות לכך שהמקרקעין אינם מאפשרים פתרונות חנייה בתוכם ותוך כדי בחינת היבטי התנועה ברחוב והצורך בשימור אופיו בדרך של צמצום העמסת בניה על גבי מבנים וותיקים ייחודיים שבו. לאחר בחינת השיקולים הנ"ל, החליטה הועדה המקומית לבטל את האישור השני שנתנה לעותרים, מבלי שנתנה לעותרים הזדמנות נאותה להשמיע את טענותיהם.

בית המשפט דן בשתי ההחלטות שביטלו כל אחד מן האישורים הנ"ל וקבע, בין היתר, כי רשות מנהלית יכולה לחזור בה מטעותה ואולם במקרה זה יהא עליה לאזן בין השיקולים השונים העומדים על הפרק. בית המשפט ציין, בין היתר, את הדברים שלהלן:

"בשקילת יכולתה של הרשות לחזור בה מטעותה יש לאזן בין שיקולים שונים העומדים על הפרק, וכל מקרה יבחן על-פי נסיבותיו. כך יש להבחין בין טעות שנגרמה באשמת הרשות לבין טעות שנגרמה באשמת האזרח. טעות שנגרמה באשמת הרשות ניתנת אף היא לתיקון, אך לשם כך נדרש אינטרס ציבורי מיוחד המצדיק זאת. כמו כן יש להבחין בין טעות הנופלת במסגרת הסמכות של הרשות לבין טעות הגורמת לתוצאה בלתי חוקית או מנוגדת לסמכותה של הרשות. הבחנה נוספת שנעשתה בפסיקה לגבי חזרה מטעות על-ידי הרשות היא ההבחנה בין טעויות שבשיקול הדעת לבין טעויות טכניות. לגבי אלה הראשונות תהיה הרשות בדרך-כלל קשורה בהחלטתה, בעוד שלגבי האחרונות תוכל הרשות בדרך-כלל לחזור בה מהחלטתה. בנוסף, יש לבחון את אינטרס הפרט בסופיות ההחלטה המינהלית, את מידת ההסתמכות שלו עליה, והאם שינה מצבו לרעה עקב החלטה או שנגרם או עלול להיגרם לו נזק בעקבות שינויה. מנגד יש לבחון את מהותו של האינטרס הציבורי אותו מבקשים לקדם".

מטעמים אלה, קבע בית המשפט כי החלטת הועדה המקומית לשינוי האישור הראשון ניתנה כדיון, לאחר שינוי הנסיבות.

בהמשך, בדונו בהחלטת הועדה המקומית לבטל את האישור השני שניתן, קבע בית המשפט שעל אף שרשות מנהלית מוסמכת ורשאית לשנות או לבטל את החלטותיה עם קיומן של נסיבות חדשות, היא תעשה כן רק לאחר שנתנה לאותו אדם הזדמנות נאותה להשמיע בפניה את טענותיו.

לאור העובדה שבאותו מקרה, דובר על החלטה המבטלת היתר שהונפק ליזמים ובהתאם לו שולם היטל השבחה וכל זאת בשעה שהנושא של ביטול או תיקון האישור השני לא היה כלל על סדר היום, הרי שמדובר בנסיבות חריגות ובשינוי דראסטי המצדיקות, את קיומה של זכות השימוע בכתב.

בסופו של יום, לאור העובדה שבכל זאת החלטת הועדה המקומית נשענה על נימוקים תכנוניים, בית המשפט פסק שבנסיבות אלה, הפתרון הראוי הוא חיוב הרשות המנהלית בעריכת שימוע כנדרש, וחזקה על חברי הועדה המקומית שיבחנו את טענות העותרים "בדעה פתוחה".

בנוסף, בימים אלה, ניתן פסק דינו נוסף של בית המשפט המחוזי בחיפה במסגרת עתמ (חי') 63761-10-15 חברת רענן השרון (2008) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה, באותו מקרה נמנעה הועדה המקומית מלדון בבקשה להיתר בניה, שמטרתה היא שיפור נגישות ושיפור הנכס לטובת פגועי הנפש ולרווחתם בהתאמת הנגישות להוראות הדין ולפיכך, הוגש ערר. בין לבין, קיימה מליאת הועדה המקומית דיון בבקשה להיתר ובהתנגדויות הרבות שהוגשו לה, כאשר בתום הדיון הוחלט לאשר את ההיתר בתנאים.

לאחר זימון לועדת הערר, ביקש יו"ר הועדה המקומית לקיים דיון חוזר בבקשה, "נוכח ריבוי כמות המתנגדים לבקשה". על החלטה זו הוגשה העתירה.

לאחר שסקר את ההלכה בעניין (אשר עיקרה צוינה לעיל), קבע בית המשפט כדלקמן:

"...שורת ההיגיון והצדק מחייבת שאכן עיון מחדש בהחלטה ייעשה במשורה, בכובד ראש ובמקרים בהם חל שינוי נסיבות, וזאת על מנת להגן כאמור על אינטרס ההסתמכות הלגיטימי של הפרט וציפיותו הסבירה כי החלטת הרשות המינהלית בעניינו היא סופית, ואף כדי למנוע החלטות שרירותיות והשפעה זרה".

בית המשפט המשיך והדגיש כי:

"גם באותם מקרים בודדים בהם נכונה הייתה הפסיקה להכיר בהחלטת הרשות לשוב ולהעריך הערכה חדשה את הנסיבות הקיימות (בלא שינוי נסיבות) חרף הפגיעה באינטרס ההסתמכות של הפרט ובערך היציבות, היה על הרשות לנמק ולהבהיר הבהר היטב מדוע נדרשה היא להערכה מחודשת. עוד יוזכר, כי החלטה של רשות מנהלית לשנות או לעיין מחדש בהחלטה קודמת כפופה היא לעקרונות הסבירות של שיקול הדעת המנהלי".

בהתאם לאמור, בית המשפט קבע שהוא שוכנע שהחלטת יו"ר הוועדה לקיים דיון מחדש נעשתה בלא נימוק כבד משקל כנדרש. הנימוק "ריבוי כמות המתנגדים לבקשה", לא יכול לעמוד, כשלעצמו ובהביאו בחשבון את מכלול השיקולים הרלוונטיים, קבע בית המשפט כי יש להעדיף במקרה זה את אינטרס ההסתמכות הלגיטימי של העותרות ואת ערך היציבות, על פני האינטרס הציבורי שממילא לא הובהר מהו.

בית המשפט סיכם, כי מתן לגיטימציה לרשויות התכנון לשוב ולעיין מחדש בהחלטותיהן בכל עת, ללא כל נימוק ממשי הנראה לעין, עלול להביא – מעבר לפגיעה בערך היציבות ובאינטרס ההסתמכות של הפרט – גם להתנהלות שרירותית וזרה שאינה מתיישבת עם כללי מנהל תקין.

סיכום

נראה כי מוסדות התכנון זקוקים למידה של גמישות בהחלטותיהן, וזאת כדי לאפשר להם להתאימן מעת לעת לעובדות החדשות ולצרכים השונים והמשתנים מעת לעת.

יחד עם זאת, הפסיקה הגבילה סמכות זו וקבעה כי ייעשה בה שימוש במשורה, לאחר בחינת כל השיקולים הרלוונטיים, לרבות העובדות/נתונים חדשים שהתגלו ביחס להחלטתה הקודמת, האינטרס והנזק שיגרם לפרט אל מול האינטרס הציבורי.

הפסיקה הוסיפה וקבעה כי כנגזרת מאותה הלכה, על הרשות חובת הנמקה מוגברת, עת מבקשת היא לקיים דיון חוזר בהחלטתה, וגם במצב זה, היא עליה ליתן לאותו פרט שהחלטה האמורה נוגעת אליו, להשמיע את טענותיו בפניה, בטרם תיתן החלטתה החדשה.

לנו לא נותר אלא לחזור על המשפט הידוע "סוף מעשה במחשבה תחילה" ולציין שהדברים נכונים ביחס לכל החלטותיהם של מוסדות התכנון, להן משמעות רבה על כלל הציבור, רצוי שהרשות שמקבלת היא החלטה לא תחשוב כי תוכל בכל עת לשנותה אלא יהא עליה לבחנה כראוי ובשום שכל.

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

חוק ההתייעלות הכלכלית (שיעור מס מופחת במכירת מקרקעין לבניה למגורים) (תיקון 83 לחוק)

במסגרת התיקון האמור, נקבעה הקלה בשיעור מס השבח במכירת זכות במקרקעין בידי יחיד בין התאריכים 01/01/2016-31/12/2018, זכות אשר נרכשה בין התאריכים 1.4.1961 – 06.11.2001. ההקלה קובעת הפחתת מס שבח על השבח הריאלי מיום הרכישה ועד ל- 06.11.2001 ל- 25%.

ההקלה תינתן במצב בו מתקיימים התנאים להלן:

1. המכירה היא של זכות במקרקעין שתכנית הבניה שחלה לגביה מתירה בניה של 8 דירות לפחות המיועדות לשמש למגורים או מכירת חלק מזכות במקרקעין אשר תמורתה היא בניה על יתרת המקרקעין.
 2. המכירה היא מיחיד לקבלן או למי שעסקו בניית דירות לשם מכירתן.
 3. אפשרות נוספת- המכירה הינה של זכות בקרקע שכלולה בשטח שתכנית בניה קיימת לגביה, ומתירה בניה של לפחות 1,000 דירות וניתנו ביום המכירה היתרי בניה ל- 10% לכל היותר מהדירות או מכירה של זכות במקרקעין שתכנית הבניה שחלה לגביה מתירה בניה של 1,000 דירות לכל הפחות.
 4. לגבי זכות במקרקעין שאינה מנויה בסעיף 3 לעיל, עד תום התקופה הקובעת הסתיימה בנייתן על הקרקע של כל הדירות המיועדות לשמש למגורים, והסתיימה בנייתן של 8 דירות המיועדות למגורים, יראו בקבלת אישור להספקת חשמל, מים או חיבור טלפון כסיום הבניה.
 5. הבניה צריכה להתבצע במקום בו עומדים לבנות פחות מ- 251 דירות בתוך 42 חודשים מיום המכירה ובמקום בו יבנו מעל 251 יחידות אזי תוך 48 חודשים מיום המכירה.
 6. האמור לא חל במכירה ללא תמורה או בין קרובים או על מכירה בחל לגביה פטור ממס או שיעור מס מופחת.
- עוד נקבע בתיקון לחוק כי ביישובי בני מיעוטים אם בוצעה עסקה במקרקעין לאחר ה- 01.12.2015 אשר עסקה קודמת לה לא נרשמה בלשכת רישום המקרקעין, ימציאו לרוכש, אם יצהיר כי עסקאות קודמות אינן ידועות לו, אשורי מיסים לרישום הזכויות על שמו והרשם ירשום את העסקה על אף שהעסקה הקודמת לא נרשמה.

פורסמה הוראת ביצוע מספר 5/2013 לתיקון 82 לחוק מיסוי מקרקעין – הרפורמה במיסי דירות מגורים

ביום 15.10.15 פורסם ברשומות, תיקון מס' 82 לחוק מיסוי מקרקעין בנוגע להוראת הביצוע שעניינה שני תיקונים לחוק:

1. קביעת שיעור מס 0% על סכום אינפלציוני חייב במכירת דירת מגורים מזכה בחישוב לינארי מוטב, הקבוע בסעיף 48א(ג). במקרה של מכירת דירת מגורים מזכה המושפעת מזכויות בנייה נוספות אזי הסכום האינפלציוני החייב בגין חלק שווי זכויות הבנייה הזכאי לחישוב הלינארי המוטב בהתאם להוראות סעיף 48 א(ב) 3(לחוק) כפל שווי הדירה ללא זכויות או עד גובה תקרת הפטור לפי סעיף 49 ז לחוק לפי הנמוך) גם יהיה בשיעור מס 0% ואילו בגין יתרת השווי החייבת במס רגיל ימשיך להיות חיוב במס גם בגין הסכום האינפלציוני החייב.
 1. חישוב לינארי מוטב בתקופת המעבר במכירה בין קרובים- במסגרת הוראת המעבר לתיקון 76 לחוק נקבע בסעיף 44(ד) (1) (ג) לחוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים, כי החישוב הלינארי המוטב לא יחול במכירה בין קרובים, בין בתמורה ובין ללא תמורה, זאת מהטעם שהעברות כאמור אינן מגדילות את היצע הדירות ועשויות לשמש רק לצורך קביעת יום ושווי רכישה חדשים.
- כאשר מדובר בחלוקת עיזבון בין יורשים כמשמעותה בסעיף 5(ג) (4) לחוק, שבמסגרתה ניתנה תמורה (בכסף או שווה כסף) מחוץ לנכסי העיזבון, שאז מדובר במכירה, יהיה ניתן ליהנות מחישוב לינארי מוטב למרות שמדובר במכירה בין קרובים, וזאת מן הטעם שבמקרים אלו לא מתקיים החשש שמטרת המכירה לקרוב הינה ליצור יתרון מס.

שומות ששודרו החל מיום 19.1.15, יבוצע לגביהן במחשב, חישוב אוטומטי הפוטר את הנישום מהמס הלינארי ואילו שומות אשר נפתחו לגביהן הליכי השגה ששודרו לפני מועד זה יבוצע תיקון באופן יזום על ידי שע"מ, והשומה תתוקן במסגרת שידור ההחלטה בהשגה על ידי המשרד האזורי.

תחולת החוק הינה רטרואקטיבית החל מיום 01.01.2014

הצעת חוק להעמקת גביית המיסים ולהגברת האכיפה (תיקוני חקיקה) התשע"ו – 2015

בהצעת החוק מוצע, כי מי שרוכש דירת מגורים כאשר בבעלותו דירה נוספת אותה הוא מתכוון למכור, הרי שהוא יוכל למכרה בתוך 24 חודשים ולהיות זכאי לשיעורי מס הרכישה המופחתים. **אולם**, התיקון המוצע אינו חל על מי שרוכש דירה מקבלן.

כך, אף בעל דירה אשר קיבל בירושה דירה נוספת לדירתו היחידה, יהיה רשאי למכרה בתוך שנתיים ממועד הירושה בפטור לפי סעיף 49(5) לחוק. ככל שבין הירשים נכלל בן זוגו של המוריש הזכאי לגור בדירה, ידחה המועד שנתיים לאחר פקיעת הזכות האמורה. ככל שבין הירשים ילד של המוריש שטרם מלאו לו 21 או היותו "חסוי" הרי שהתקופה תתחיל להימנות ממועד הגיעו לגיל 21 או ממועד בו חדל להיות חסוי.

עוד מוצע לקבוע, כי בעל דירת מגורים שקיבל בירושה דירת מגורים נוספת ועשה שימוש בעת מכירת דירה בחזקה של דירה יחידה למרות דירת הירושה, לא יוכל ליהנות מהפטור הקבוע לדירה יחידה כאשר ימכור את הדירה, אלא אם כן השתמש בחזקה לפני יום התחילה.

בנוסף, מוצע לקבוע לעניין פטור ממס שבח לדירה יחידה, כי ככל שבעלים של דירה אשר רכש דירה חלופית ימכור את דירתו הקודמת בתוך 12 חודשים ממועד רכישת הדירה החלופית, יראו בו כמחזיק דירה יחידה.

הועברה להשגות תכנית לרכבת הקלה מהרצליה לחולון תת"ל 71א'

ביום 30.11.15, הועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות (להלן – "הות"ל") החליטה להעביר להערות הועדות המחוזיות ולהשגות הציבור את תת"ל 71 א' – רכבת קלה במטרופולין ת"א הקו הירוק, לתקופה של 60 ימים.

התכנית מייעדת את רצועה למסילה, לרבות תחנות, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים הנדרשים להפעלת הרכבת. תוואי המסילה המוצע בתכנית, משלים את ציר הקו הירוק ומחבר את הקו המגיע **מהרצליה למרכז תל אביב ואל חולון**.

המקטע המרכזי של הקו הירוק (תת"ל 71 ב') אושר להעברה להערות הועדה המחוזית ולהשגות הציבור לפני מס' חודשים, ואילו המקטע הצפוני (תת"ל 71 ג') יובא לדיון בות"ל בעוד כחצי שנה. התכנית דנא הינה חלק מסדרת תכניות שישלימו את מארג קווי הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב.

העברת תכנית לתשתית לאומית, מספר 71/ב': רכבת קלה במטרופולין ת"א – הקו הירוק – מקטע מרכזי

כעולה מהחלטת הועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות, בישיבתה מיום 27.7.15, הוחלט להעביר את התכנית הנ"ל להערות הועדות המחוזיות ולפרסמה להשגות הציבור, בהתאם לסעיף 76ג(6)-(8) לחוק התכנון והבניה.

מטרת התכנית היא התוויה, סלילה והקמה של מסילות ומנהרות לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הירוק בתמ"א 4/23.

תחום התכנית עובר בתחומי העיר תל אביב-יפו ומהווה את המקטע המרכזי של הקו הירוק בתמ"א 4/23. תוואי הקו מתחיל בדרום רחוב הר ציון-לוינסקי וממשיך צפונה דרך הרחובות מנחם בגין, קרליבר, אבן גבירול, חציית הירקון על גשר רוקח עד רחוב ש"י עגנון בצפון.

ברחוב אבן גבירול, בין רחוב לוינסקי לשדרות נורדאו, תוואי הקו הוא תת קרקעי.

העברת תכנית לתשתית לאומית- הרכבת הקלה- הקו הסגול מקטע מערבי

בנוסף, הועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות החליטה על העברת תכנית לתשתיות לאומיות מספר 70/א': רכבת קלה במטרופולין ת"א- "הקו הסגול- מקטע מערבי", להערות הועדות המחוזיות ופרסומה להשגות הציבור.

קו הרק"ל בתכנית זו, מהווה המקטע המערבי של הקו הסגול בתמ"א 4/23. מטרת התכנית הינה התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת הקלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין ת"א, בתחומי הערים תל אביב-יפו, גבעתיים, רמת-גן, קריית אונו

הודעה בדבר הכנת תכנית: תא/4060- מתחם חיל השריון

בילקוט הפרסומים מיום 20.12.15 נמסרה הודעה בדבר הכנת תכנית והגבלת הוצאת היתרי בנייה, בהתאם לס' 77 ו- 78 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

בין מטרות התכנית: ליצור תשתית תכנונית סטטוטורית שתאפשר תכנון ופיתוח שטח המתחם כחלק מהמע"ר העירוני המטרופוליטני לאורך איילון, בהתאם לעיקרי תא/5000; המתחם יהא מוטה תחבורה ציבורית ומכוון להולכי רגל ורוכבי אופניים, הרחבת תחנת הרכבת. ליצור מסגרת להכנת תכנית עם הוראות לגבי ייעודי ושימושי הקרקע, היקף זכויות בנייה, הוראות בינוי, יצירת שטחים ציבוריים חדשים, קביעת מערך דרכים ונגישות ולשמירת שטח להארכת רח' סלמה; ליצור מתחמי תכנון בשטח התכנית להגברת פוטנציאל המימוש.

כמו כן נקבעו תנאים להוצאת היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע עד להכנת התכנית, בהתאם להוראות ס' 78 לחוק.

תוקף התנאים הינו לתקופה של 3 שנים מיום הפרסום.

עדכוני פסיקה

תוקפם של מסמכי מדיניות לעניין זכויות מכח תמ"א 38

שם ומספר הליך: עת"מ 62541-03-15 יודעה בן שושן נכסים בע"מ נ' ועדת הערר לתו"ב צפון ואח'

ערכאה: בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' הש' בטינה טאובר.

תאריך ההחלטה: 10.12.2015

פרטי הנכס: מקרקעין שונים ברח' ויצמן סוקולוב וולפסון בנהריה.

ב"כ המשיבים: לא פורט.

בית המשפט המנהלי דן בשלוש עתירות מאוחדות שהוגשו על החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה מחוז הצפון, לדחות עררים שהוגשו על החלטות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נהריה, בגדרן נדחו בקשות העותרים לקבלת היתרי בנייה שהוגשו מכוח הוראות תמ"א 38.

המחלוקות העיקריות בין הצדדים הן: 1. היחס ומעמדה של התכנית הכוללנית המופקדת לעיר נהריה לבין תמ"א 38. 2. סמכותה של ועדת הערר להכריע בשאלת היחס בין הוראות תכנית המתאר המופקדת לבין הוראות תמ"א 38. 3. תוקפם וסבירותם של מסמכי המדיניות שאימצה הוועדה המקומית. 4. אופן חישוב הזכויות מכוח תמ"א 38 ושיקולי צדק חלוקתי.

בית המשפט קבע כי, כפי שקבעה גם ועדת הערר, כי משהופקדה התכנית הכוללנית, ובמסגרתה ישנו סעיף המגביל את היקף הזכויות שניתן לאשר מכוח תמ"א 38, הרי שלא ניתן להוציא היתרי בנייה, אלא, באישור ועדת המשנה של הוועדה המחוזית והכל בהתאם לסעיף 97(ב)(1) לחוק התכנון והבניה.

עוד הרחיב וקבע ביהמ"ש, כי בהתאם למתווה ההליך התכנוני, אין מקום לביקורת שיפוטית בשלב הפקדת התכנית הכוללנית, כך שכל שהעותרים חולקים על הוראות התוכנית הכוללנית המופקדת, טענות אלה מקומן להיבחן בשלב ההתנגדויות לתכנית. לאור האמור, קבע ביהמ"ש כי העתירות מוקדמות ולו רק מטעם זה דינן להידחות.

למעלה מן הצורך המשיך ביהמ"ש וציין כי, מקובלת עליו טענת ועדת הערר, כי אין היא מוסמכת לדון בנסיבות המתוארות, ביחס שבין התכנית הכוללנית והוראותיה לבין הוראות תמ"א 38, שכן סוגיות אלה הן בסמכותה של ועדת ההתנגדויות שליד הוועדה המחוזית, שעל החלטותיה ניתן לערור למועצה הארצית. ביהמ"ש חידד והוסיף כי אין במסקנה זו כדי לבטא עמדה חד משמעית, לפיה, ועדת הערר אינה מוסמכת לדון ביחס בין תכניות בכלל. מובן, כי לוועדת הערר יש את הסמכות לדון ביחס בין תכניות, אלא, שסמכות זו מוגבלת היא לקבוע בהוראות הדין.

בעניינינו, עולה, כי קיים גוף תכנוני בעל סמכות רחבה יותר מזו של ועדת הערר, והוא זה המוסמך לדון בהחלטות ועדת ההתנגדויות.

במקרים כאלה, נסוגה סמכותה של ועדת הערר מפני סמכותה של המועצה הארצית.

בעניין מסמכי המדיניות קבע ביהמ"ש כי, יש חשיבות בקביעת מדיניות על ידי רשויות מנהליות בכלל ורשויות תכנון בפרט, כאשר לרשות מוקנה שיקול דעת, לעניין היקף המדיניות אותה היא מאמצת. אין ספק, כי תוספת שטחי בניה ויחידות דיור במבנים קיימים, או במבנים הבאים תחת מבנים קיימים מכוח תמ"א 38, מחייבת בחינה של מצב התשתיות בשטחים הרלוונטיים. נדרש איזון אשר ייקח בחשבון, במידה כזו או אחרת, את אופי העיר, האזור, או השכונה, שבה מתוכנן הבינוי.

שיקולים אלה מצדיקים אימוץ מדיניות על ידי וועדות מקומיות, בבואן להפעיל שיקול דעתן בבחינת בקשות לאישור היתרי בנייה מכוח תמ"א 38, ובלבד שמדיניות זו תהא מושתתת על בחינה מעמיקה של תנאי המקום, ותהא סבירה, הוגנת וצודקת. לאור האמור קבע ביהמ"ש כי בעניינינו, מסמכי המדיניות אותם אימצה הוועדה המקומית, מבוססים על עבודת מטה יסודית, אשר במסגרתה נבחנו כלל ההיבטים התכנוניים לעיר נהריה והם אינם חורגים ממתחם הסבירות באופן שמצדיק התערבות.

עוד מציין ביהמ"ש כי, שיקולי צדק חלוקתי הם שיקולים רלוונטיים, הוגנים וצודקים, שראוי לקחתם בחשבון לצורך הדיון בבקשות למתן היתרי בנייה מכוח תמ"א 38.

לאור האמור לעיל, העתירות נדחו. כל העותרים חויבו לשלם הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין, בסכום כולל של 90,000 ₪.

הערת מערכת:

בית המשפט נדרש במסגרת פסק-דינו גם לעמדת וקביעת בית המשפט המחוזי בת"א בתיק עת"מ (ת"א) 39846-10-14 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' ועדת ערר מחוז ת"א, בו נקבע על ידי כבוד השופט מאיר יפרח, כי המדיניות שבאה לידי ביטוי בהגבלות על הוספת קומות באזורים מסויימים, נסוגה מפני מטרתה של תמ"א 38 וכי אין לעכב, בין היתר מנמק בית המשפט בחיפה את עמדתו השונה בכך שמסמכי המדיניות לפיהם פועלת הוועדה המקומית התגבשו על סמך שיקולים תכנוניים לגיטימיים, בהתבסס על בדיקות אמפיריות בשטח.

קביעת שמאית מכריעה כי תמ"מ 3/21 יצרה פוטנציאל תכנוני במקרקעין הינה קביעה שבעובדה ולא קביעה משפטית שעניינה פרשנות או יישום ההלכות הקיימות ומשכך אין להתערב בה

שם ומספר הליך: ע"א (מרכז) 28666-03-15 ועדה מקומית לתו"ב זמורה רחובות נ' רחל וזמיר כדר ואח'

ערכאה: בית המשפט המחוזי מרכז-לוד, בפני הרכב כב' השופטים אילן ש' שילה, סג"נ-אב"ד, מיכל נד"ב, ורדה פלאוט.

תאריך פסק הדין: 03.12.2015

ב"כ המשיבים: עוה"ד עופר ומיטל טויסטר.

בית המשפט המחוזי דן בערעור שהוגש על פסק דינו של בית משפט השלום ברחובות, שבו דחה בית המשפט השלום ערעור שהגישה הוועדה המקומית לתכנון ובניה זמורה על שומת היטל השבחה של השמאית המכריעה, הגב' פנינה אבן חן.

ביהמ"ש ציין כי השאלה העיקרית שעמדה בפני השמאית הייתה אם עליות מחירים בעסקאות שנעשו במקרקעין, אשר נעשו לפני מועד אישור התכנית המשביחה, נוצרו כתוצאה מיוזמת המועצה המקומית בהגשת התכנית המשביחה או שמא הגורם לעליות המחירים היה אישורה של תכנית המתאר המחוזית אשר איננה יוצרת חיוב בהיטל השבחה, שהרי אין היא מוגדרת כ"תכנית" לצורך הטלת היטל השבחה.

השמאית המכרעת מצאה כי עליות המחירים התרחשו בעקבות אישור תכנית המתאר המחוזית, ולא עקב יוזמת המועצה המקומית בקידום התכנית המשביחה. וכך נקבע בין היתר בשומה המכרעת:

"במקרה הנדון- לא מדובר בתכנית תממ/3/21 כתכנית הכנה אלא כתכנית מאושרת שקבעה פוטנציאל ודאי למגורים. בגין אישור תכנית מתאר מחוזית לא ניתן לתבוע היטל השבחה לכן תכנית תממ/3/21 הינה רק תכנית המשקפת פוטנציאל תכנוני המוסיף שווי לשווי הקרקע במצב הקודם. תוספת השווי למצב הקודם – המשקפת כאמור פוטנציאל תכנוני ודאי, נעה סביב 45% מהשווי החדש".

בית המשפט ציין בהכרעתו כי, על פי סעיף 14(ג) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, על הכרעה של שמאי מכריע ניתן "לערער בנקודה משפטית בלבד" (כנוסח החוק טרם שינויו- המערכת).

על יסוד האמור ביהמ"ש קיבל את קביעות השמאית המכרעת ובית משפט קמא וקבע כי טענות המערערת מכוונות כנגד קביעות שבעובדה ולכן אין עילה להתערב בהן.

הערעור נדחה והמערערת חויבה בשכ"ט עו"ד של המשיבים בסכום של 20,000 ₪.

הערת מערכת:

נראה כי על אף הכרעות רבות הניתנות לאחרונה בהם נקבר "הפוטנציאל" קבורת חמור, בעיקר בהחלטות המתייחסות לתביעות פיצויים על פי סעי' 197 לחוק, הרי שבהכרעות הדנות בהיטל השבחה עדיין ניתן ייחוס ומשקל לפוטנציאל תכנוני במצב קודם, עם זאת המקרה דן דן בתכנית מאושרת ועל כן, על אף הטיעון כי תכנית מתאר מחוזית אינה מקנה זכות לגבות היטל השבחה, הרי שהתחשבות בה הפחיתה את שיעור ההיטל לאור אישורה כחלק מ"מצב קודם".

שיטת ההשוואה בטבלאות איזון וחלוקה

שם ומספר הליך: עת"מ 31937-11-14 תמר אריאל ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב – מחוז חיפה ואח'

ערכאה: בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופט רון סוקול.

תאריך פסה"ד: 1.12.15

פרטי הנכס: מתחם בשטח של 58 דונם בחלקה הדרום מערבי של קרית אתא.

ב"כ המשיבים: עו"ד טורס מפרקליטות מחוז חיפה (אזרחי); עוה"ד שמואל לכנר ו/או אור קפלינסקי; עו"ד גבסי סגל.

בהליך זה נדונו שתי עתירות שאוחדו, ואשר מבקשות לתקוף את טבלאות האיזון שאושרו על ידי הועדה המחוזית במסגרת אישור תכנית כ/468, הידועה כ"אחוזת מולר על הפארק", וכוללת, בין היתר, בניית 700 יח"ד, פארק ציבורי, אזורים לשימור ועוד, וכן הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 122 לחוק התכנון והבניה (להלן בהתאמה – "טבלאות האיזון" ו-"התכנית").

התכנית האמורה, חלה על מתחם קרקע בשטח כולל של 58 דונם, אשר משתרע על מספר חלקות ובמכרזן חלקה 44 בגוש 11021 ששטחה כ-48 דונם (להלן – "חלקה 44").

בתחילת הליכי התכנון, כללה התכנית טבלאות איזון וחלוקה, אשר נערכו על ידי שמאי מטעם החברה היזמית, וזאת מתוך הנחה כי בחלקה 44 החלוקה הינה בהסכמה, וזאת לאור הסכם שיתוף שנערך בין בעלי הזכויות בחלקה.

לאחר הגשת התכנית לאישור ובמשך השנים שחלפו מיום הפקדתה ועד לאישורה על ידי הועדה המחוזית, נדונו התנגדויות רבות של בעלי זכויות בחלקות ונוהלו הליכים משפטיים שונים, אשר הובילו, בין היתר, לבדיקת טבלאות האיזון על ידי שמאית מייעצת ולעדכון ותיקון.

בעתירה זו, העלו טענות שונות כנגד טבלאות האיזון, אשר לשם הנוחות, נחלקן לשתיים:

הראשון – טענות לפיהן השמאית המייעצת הייתה במצב של ניגוד עניינים בשל היכרותה עם השמאי מטעם החברה היזמית.

בית המשפט דחה את הטענה הנ"ל, וקבע, בין היתר, כי היכרות בין שמאים העוסקים באותו תחום, כאשר ממילא מדובר בקבוצת בעלי מקצוע מצומצמת, אינה מהווה ניגוד עניינים. קשר עסקי ממשי עשוי להיחשב כניגוד עניינים אולם במקרה זה, קשר שכזה לא הוכח. עוד צוין, כי אף אחד מהשמאים אינו בעל נגיעה אישית לזכויות במקרקעין שבתחום התכנית אלא כל אחד מהם חיווה דעתו לגבי שווי המקרקעין ובכך אין כל פגם.

השני – טענות אשר עוסקות בהערכת שווי המקרקעין בטבלאות האיזון. ונביא להלן, את עיקרי הטענות והקביעות שניתנו על ידי בית המשפט.

בית המשפט דחה את הטענות אשר הועלו ביחס לעסקאות ההשוואה שנלקחו בחשבון, בקבעו כי השמאית המייעצת קבעה את השווי על פי שיטת ההשוואה, שהנה השיטה העדיפה לקביעת שווי מקרקעין בכלל ובטבלאות איזון בפרט, תוך שבחנה עסקאות במקרקעין סמוכים ובעלי מאפיינים דומים למקרקעין שבמחלוקת; ומקום שלא נמצאו עסקאות השוואה בעלות נתונים זהים ממועדים קרובים, העדיפה לבחון עסקאות השוואה ממועדים קודמים ולערוך התאמה למועד הרלבנטי ולא נמצא בכך כל טעם לפגם.

טענה נוספת שנדונה, הייתה ביחס להסכמים שנכרתו בין בעלי הזכויות בחלקה לבין החברה היזמית ואשר נטען שלא הובאו בחשבון. בית המשפט דחה את הטענה וקבע, כי אין מקום שהוועדה המחוזית תדון בטענות החוזיות שבין הצדדים. הוועדה אישרה טבלאות איזון המתבססות על זכויות רשומות במקרקעין. ככל שלבעלי הזכויות או לאחרים טענות על הסכמים המקנים לה זכות עודפת על פני זכויותיה של החברה היזמית, עליהם לנקוט בהליך מתאים כנגד מי שהתחייב כלפיהם.

טענה נוספת שעלתה, הייתה כי היה על השמאית המייעצת לבצע הפחתה בשווי חלקה 44 במצב נכנס בשל ריבוי הבעלים בה. גם טענה זו נדחתה על ידי בית המשפט, אשר קבע כי כאשר בוחן שמאי את שווי המקרקעין לצורך הכנת טבלאות האיזון, עליו לבחון את השווי על פי גישת ההשוואה, תוך ביצוע התאמות בין עסקאות ההשוואה למקרקעין שבמחלוקת. כתוצאה מכך, בא לידי ביטוי בהשוואה, ההבדלים בין כמות הבעלים, ואין צורך בהפחתה נוספת.

על יסוד האמור נדחו העתירות.

הערות מערכת:

לאור פסיקה שקבעה כי לנתוני טבלאות האיזון יש חשיבות בנושאים שונים, כגון פיצויים והיטל השבחה, הרי שמשקלם של טבלאות האיזון עולה וחשיבותם גוברת, וחורגת ממערכת היחסים שבין הצדדים.

על כן חשובה ההקפדה על עריכת טבלאות מעודכנות למועדים הרלוונטיים, כהוראת תיקון התקנות ותקן 15 וכן פירוט מירבי של טבלאות אלו, שישקף עובדות ולא מחלוקות עתידיות.

עיר המע"רים

שם ומספר הליך: עת"מ 23832-06-15 מול הים אילת (1978) בע"מ נ' ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתו"ב ואח'.

ערכאה: בית המשפט המחוזי בבאר שבע בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופטת רות אבידע.

תאריך פסק הדין: 15.12.2015.

פרטי הנכס: מקרקעין המיועדים למרכז מסחרי הכולל תחנה מרכזית, תחנת תדלוק, קניון וחניון באילת.

ב"כ המשיבים: עוה"ד אורית קרץ ויערה קליינברגר; עוה"ד רון צין וניצן זמרן; עוה"ד אלי וילצ'יק וכרמית רבי.

בהליך זה נדונו שתי עתירות שאוחדו, אשר הוגשו כנגד החלטת ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, שנתנה גושפנקא להחלטת הועדה המחוזית לאשר בתנאים את תכנית מספר 32/102/03/2 – מרכז חברת גיל – אילת (להלן – "התכנית").

במסגרת העתירה, העלו העותרים טענות שונות כנגד המשיבים שעל עיקריהן נעמוד להלן. אחת הטענות עלתה בהתייחס **כביכול לכשל בהליך משפטי**. בטרם הוגשה העתירה הגישו העותרים עררים לועדת העררים וזאת בהתאם ולאחר אישורו של יו"ר הועדה המחוזית. לאחר חלוף המועד להגשת עררים, פנתה חברת בר גיל בע"מ (להלן – "החב") ליו"ר הועדה מחוזית וביקשה אף היא רשות לערור. יו"ר הועדה המחוזית החליט, ללא קבלת תגובת העותרים כי בשל הגשת ערר ע"י המתנגדים לתכנית, אין מניעה לאפשר לועדת העררים לשמוע את מגוון העמדות שעמדו בפני ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה מחוזית ועל כך, מלינים העותרים.

ועדת העררים קבעה כי תחום סמכותה מוגבל לסעיף 110 לחוק התו"ב והרי שסעיף זה לא מקנה לה סמכות לדון בעררים על החלטות יו"ר הועדה המחוזית. בפסק הדין נקבע כי ועדת העררים פעלה כהלכה מהסיבה שאילו פעלה הועדה ושמה לטענות העותרים, אזי היה נוצר מצב משפטי לא רצוי. מתן אפשרות לועדת העררים לדון כערכאת ערעור על החלטות יו"ר הועדה מחוזית תקנה לועדה סמכות מקבילה לזו של בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בניגוד לאמור בסעיף 110 לחוק התו"ב.

טענה נוספת שעלתה התייחסה ל"היפוך סדר התכנון הסטטוטורי". לגישת העותרים, בהיעדר תכנית מתאר מאושרת בעיר אילת, ציח תכניות נקודתיות באופן בלתי מבוקר, כך שלמעשה נוצרת תוספת בלתי מבוקרת של עשרות אלפי מטרים רבועים של שטחים לצרכי מסחר ולכן יש לחכות לגיבוש תכנית מתאר, בטרם מאשרים את התכנית דנן. לדידה של ועדת העררים התכנית תואמת את תכנית המתאר המתגבשת. **בית המשפט** קבע שככלל, דרך המלך להוצאת תכנית נקודתית היא מתוך תכנית מתאר מאושרת. עם זאת, נסיבות החיים אינן מאפשרות להמתין עד אישור תכנית המתאר לעיר אילת. ישנן סיטואציות בהן תכנית המתאר חדשה טרם הופקדה והליכי אישורה באופק אינו נראה, על כן אין עניין להמתין ב"חיבוק ידיים" לבשורה גדולה ואישור תכנית נקודתית אינה תיתפס כבלתי סבירה.

טענה נוספת שעלתה התייחסה לחוסר סבירות קיצונית בהחלטה. בעניין זה סברו העותרים, שהחלטה לאשר את התוכנית לוקה בחוסר סבירות קיצונית משום שלא נבדקו ההשלכות הכלכליות של תכנית על המע"ר ועל העיר אילת. לגישתם, "ישנה רוויה עצומה בשטחי המסחר בעיר אילת", מהסיבה שלפי הערכות עיריית אילת, סך שטחי המסחר בעיר מגיעים לסדר גודל של כ-200 אלף מ"ר. קרי, 40 אלף מ"ר מעל לנדרש לעיר. לא זו אף זו, לפי תכנית המתאר שטחי המסחר יגיעו לכ-400 אלף מ"ר, מעל ומעבר לשטחי המסחר הנדרשים, גם כאשר מביאים בחשבון רזרבה תכנונית של כ-50% מעל לתחזיות האמורות.

עוד טענו העותרים, כי אין בכל רחבי מדינת ישראל קניין בשטח של 15,000 מ"ר ולכל היותר יש להסתפק בשטח של 6,000-10,000 מ"ר. לבסוף טענו, כי עוד בשנת 2005 בחוות דעת שהוזמנה ע"י עיריית אילת נכתב, כי ניתן להקצות 10,000 מ"ר נוספים למסחר בעיר. במשך השנים אושרו תכניות נקודתיות אשר מיצו את השטח המסחרי שהיה ניתן להוסיף למע"ר והרי שלהוספת שטחי מע"ר נוספים יש השלכות כלכליות קשות על החוסן הכלכלי של העיר אילת.

בית המשפט קבע, למורת רוחם של העותרים כי בפני הוועדה מחוזית וועדת העררים, הונחו מגוון חוות דעת אשר כל אחת מהן קיבלת התייחסות. לאור כך נקבע, כי אין לומר שההחלטה שהתקבלה אינה מקצועית ובנסיבות האמרות ההחלטה סבירה ואין להתערב בה. זאת ועוד, הוועדה מחוזית, המקומית וועדת הערר תמכו בתכנית לאחר שבחנו אותה משלל זוויות, והגיעו פה אחד למסקנה שיש לקדם את המע"ר בעיר אילת. אשר על כן, ובהתחשב בעובדה שמדובר בטענות תכנוניות אשר בית המשפט ממעט להתערב בהן, אין לו, אלא לדחות את טענת העותרים.

העותרים העלו טענות נוספות בדבר אישור תכנית ללא בחינה תחברתית נדרשת וכן טענה בדבר העדפה פסולה של היזם, משום שהוענקו לו שטחים על חשבון זכויות ציבור. אולם, בית המשפט דחה טענות אלו מהסיבה שמדובר בטענות תכנוניות ובית המשפט נמנע מלהתערב בהחלטת הוועדה באשר לטיעונים אלו.

העתירה נדחתה ולא נעשה צו להוצאות.

הערת מערכת:

שאלת תכנון נקודתי או תכנון כולל מעסיקה את המערכת בעיקר בשנים האחרונות בהן מקודמות תכניות מתאר רבות של רשויות, בעקבות תיקון 101 לחוק, ברור שתכנון וראייה כוללת עדיפים על תכנון נקודתי, אבל זה אינו מתיר הקפאת הליכי תכנון לשנים רבות בהן לא קיים קידום מהותי לראייה כוללת, במקרים כאלו נראה כי גובר קניין הפרט ויש לבחון נקודתית ולאחר מכן להתאים התכנון הכולל לעובדות המקודמות.

השאלה עולה אף במאבק בין תכנון כולל לאישורים נקודתיים על פי תמ"א 38, ותל-אביב הינה דוגמה מצוינת למאבק זה.

חלוקה בעין על דרך של ייחוד החלקות

שם ומספר הליך: ת"א (ראשל"צ) 53465-11-11 **רתם אליה ואח' נ' יעל כהן**

ערכאה: בית משפט השלום בראשון לציון, בפני כב' הש' הלית סילש.

תאריך פסה"ד: 22.11.15

פרטי הנכס: חלקות 89 ו-99 בגוש 3631, ראשון לציון.

ב"כ הצדדים: לא צוין.

עסקינן בשתי חלקות מקרקעין צמודות, אשר תחילה היו בבעלות בעלה המנוח של הנתבעת ושל אחיו. המנוח הציע לתובע, כי יקדים וירכוש את זכויותיו של אחיו במקרקעין, וזאת על מנת להבטיח לעצמו את רכישת מלוא הזכויות ולמנוע הערמת קשיים עתידיים מצד האח. התובע אכן רכש את הזכויות של האח בשתי החלקות, ולאחר מכן העביר את הזכויות בחלקה אחת לתובע הנוסף. ואולם, לאחר רכישת זכויותיו של האח, חזר בו המנוח מהסכמתו למכירת זכויותיו. משלא הצליחו התובעים להגיע להסדר עם יורשי המנוח, עתרו הם לפירוק השיתוף במקרקעין, על דרך של מכירתם.

השאלה המהותית אליה נדרש ביהמ"ש הינה, מהי אותה "חלוקה בעין"? האם משמעותה חלוקה של כל אחת מהחלקות בפני עצמה (לשיטת התובעים), או האם ניתן גם להורות כי אותה חלוקה תעשה על דרך של ייחוד הבעלות בכל אחת מהחלקות בשלמותה לכל אחד משני הבעלים, תוך שכל אחד מהם יוותר הבעלים הבלעדי של חלקה פרטנית ותוך ביצוע תשלומי איזון, בהתאם לנדרש (לשיטת הנתבעת)

ביהמ"ש קבע כדלקמן:

פירוק השיתוף על דרך של ייחוד חלקות, מתיישב עם המגמות העומדות בבסיס הסעיפים העוסקים בפירוק שיתוף בחוק המקרקעין, המבקשות שלא לנתק את האדם מקניינו, ומאידך, למנוע שותפות בלתי רצויה, המהווה מקור לסכסוכים.

ואולם, אין להורות, בהכרח, כי בכל מקרה של בעלות משותפת בחלקות, הפתרון הראוי יהא על דרך של ייחוד החלקות. כך לדוגמה, מקום בו מתקיימות אבחנות רבות בין החלקות, יכול והרצון לשמר את הקניין והבעלות (ולו החלקית), ידחה בפני אינטרסים לגיטימיים אחרים.

על כן, קודם הכרעה בסוגיה זו, ראוי כי בית המשפט ייתן דעתו לסוגיות רבות כגון רצון שני הצדדים, שאלת שווי כל אחת מהחלקות, מיקום, צורה טופוגרפית, יכולת ניצול נכון היום ופוטנציאל עתידי, שאלת מהות ודרך השימוש של מי מהם במקרקעין במהלך השנים, וכיוצא באלו.

בית המשפט קבע, כי בתיק זה עסקינן בחלקות צמודות ולא כאלו הממוקמות באזורים שונים של הארץ, תכניות המתאר אשר חלות עליהן זהות, וייעוד החלקות גם הוא זהה. נקודת האיזון בין האינטרסים הנוגדים של הצדדים, מצויה על דרך של מימוש פירוק השיתוף בדרך זו של **ייחוד** הבעלות בחלקות, ושלא על דרך של מכירה. לפיכך, ביהמ"ש הורה על פירוק השיתוף בדרך של ייחוד נכסים.

הערת מערכת:

פס"ד יחודי וחשוב בעניין פירוק השיתוף, חוק המקרקעין קובע עקרונות כלליים ואת העקרונות, בית המשפט פיתח את הנושא ונתן פתרון יעיל, יש לציין כי בצל הכלים המצויים בידי בית המשפט יש גם קביעות עקרוניות שבית המשפט לפירוק שיתוף אינו המקום לקדם הליכי תכנון, והמקום לכך הינו רשויות התכנון.

המערכת סבורה כי נושא פירוק השיתוף ראוי למחשבה ולתיקון, כולל בהתייחס לשאלה החוזרת ונשנית היכן מקומו של פירוק מגרש תכנוני, להבדיל ממקרקעין רשומים, והדין החל במקרים אלו.

חשיבותה של עסקה בנכס הנישום לצורך קביעת שווי בהיטל השבחה

שם ומספר הליך: ערר (י-ם) 40/15 ליה מגדולנה נישילר ואח' נ' ועדת המשנה לתכנון ובניה ירושלים

ערכאה: ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה – מחוז ירושלים, בפני כב' יו"ר הועדה עו"ד אליעד וינשל.

פרטי הנכס: חלקה 22 בגוש 30005, ברחוב חלפא 7 בשכונת קטמון בירושלים.

ב"כ העוררים: עו"ד משה כהן.

הערר שבנדון, הינו ערר על שומה מכרעת אשר ניתנה ביחס להשבחה שנגרמה למקרקעין כתוצאה מאישור תכנית 13158 מיום 18.11.11, אשר שינתה את יעוד המקרקעין מ"בניני ציבור" ל"אזור מגורים ד" והתירה בניית מבנה בן 5 קומות ו-11 יחידות דיור בשטח עיקרי של 1,027 מ"ר (ובנוסף שטחי שירות).

בערר נדונו מספר סוגיות, כאשר אחת הסוגיות שנדונה היא **המשקל שיש לייחס לעסקאות בנכס הנישום**, סוגיה אשר חוזרת על עצמה לאחרונה במספר מקרים בוועדות הערר ובתי המשפט.

במקרה זה, השמאי המכריע ביסס את השווי שקבע, על עסקאות השוואה אחרות מבלי ליתן כל משקל לעסקאות שבוצעו בנכס הנדון. לפיכך, ועדת הערר קבעה, כי הדבר מחייב התערבותה, שכן אף אם לא ניתן היה להסתמך באותו מקרה על העסקאות בנכס כנתון בלעדי, הרי שיש ליתן להן משקל משמעותי בקביעת שווי המקרקעין.

בנוסף לכך, ועדת הערר התערבה גם בניתוח המשפטי-עובדתי שערך השמאי המכריע לעסקה שנערכה בחלקה צמודה למקרקעין שבנדון. זאת, בין היתר, משום שהשמאי המכריע התבסס על זכות החכירה החלקית של המוכר במקרקעין, כאשר יתר הזכויות טעונות הסדרה מול רשות מקרקעי ישראל. ואולם, עיון בהוראות ההסכם מעלה כי המכר מתייחס למלוא זכות החכירה, לאחר הסדרת סוגיה זו מול רמ"י.

נקודה נוספת שבה התערבה ועדת הערר, הייתה העובדה שהשמאי המכריע לא הביא בחשבון מקדם דחייה המתאים למורכבות הקניינית ולתלות שיש בין החלקה הצמודה למקרקעין שבנדון, ככזו המחייבת כניסה לחניון במקרקעין דרך החניון התת קרקעי של החלקה הצמודה (הובא מקדם דחייה נמוך שלא שיקף לשיטת ועדת הערר את הדחייה הנדרשת).

ועדת הערר הרחיבה בדיון על העסקה שנערכה בחלקה הצמודה, שכן לשיטתה, עסקה זו מהווה, את עסקת ההשוואה הטובה ביותר להערכת שווי המקרקעין שבנדון, זאת, בין היתר, משום שמדובר בעסקה שבוצעה לאחר אישור תכנית מפורטת שאושרה על אותה חלקה ומכאן, שאין צורך במקדם סיכון ודחייה עד לאישור התכנית כפי שנדרש במקרקעין שבנדון.

(יצוין, כי ועדת הערר הציעה לצדדים להגיש תוך 14 יום הודעה מוסכמת מטעמם לבסס את השווי במקרקעין שבנדון על שווי הקרוב לזה שנקבע בחלקה הצמודה).

יצוין עוד, כי ועדת הערר מצאה פגמים נוספים בהכרעת השמאי המכריע, בכל הנוגע בחינת הוצאות ההריסה וכן בטענה שהועלתה בעניין עלות עודפת בגין הקמת חניון תת קרקעי.

בנסיבות אלה ולאור העובדה שהשומה המכרעת התבססה על מסד עובדתי בלתי הולם, תשתית משפטית שגויה והנחות לא הגיוניות והעדר הסברים מניחים את הדעת לשאלות הבהרה ששלחה לשמאי המכריע, ועדת הערר קיבלה את הערר והשיבה את השומה לתיקון על ידי השמאי המכריע.

הערת מערכת:

החלטות רבות בעניין היטל השבחה מאבחנות בין חוק מיסוי מקרקעין לעניין היטל ההשבחה מבחינת קביעת השווי, לרוב יש שוני בין המועד הקובע להיטל השבחה לבין המועד בו לדוגמא התקיימה עסקה בנכס הרלוונטי ועל כן נתון העסקה ניתן לאבחון, השאלה יותר משמעותית במקום בו עיתוי זהה או קרוב והעסקה סמוכה ביותר למועד הקובע.

לדעת המערכת, הנתמכת בפסיקה שניתנה גם היא לאחרונה הרי שבמקרים אלו יש לאמץ את עקרונות מיסוי מקרקעין לפיהן בהעדר יחסים מיוחדים וחריגה משמעותית יש ככלל להיצמד לעסקה זו, ולא לקבוע שווי תיאורטי שיגרום למס גבוה משקבע המחוקק ולחסרון כיס לא צודק.

פיצוי בגין פוטנציאל תכנוני רק מקום שהסיכוי לשינוי ייעוד וודאי; 'הגנת היתרה' תחול רק כשההפקעה בוצעה מכוח חוק התכנון והבניה; הוצאות נלוות יוכרו אם הן סבירות ומוכחות כדבעי

שם ומספר הליך: השגה 18/2014 **ערן שני ואח' נ' נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ**

ערכאה: הועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, בפני כב' יו"ר הועדה עו"ד יאיר חסדיאל.

פרטי הנכס: גוש 6451 חלקה 24, בכפר סבא סמוך לצומת רעננה.

ב"כ המשיבה: משרד עוה"ד בלטר, גוט אלוני ושות'.

המשיגים הינם הבעלים של החלקה. המצויה סמוך לצומת רעננה. בחלקה ניצבו לאורך השנים מבני מגורים, מלאכה ומחסנים.

ביום 2.6.13 פורסמה הודעת הפקעה ע"י שר התחבורה, התשתיות הלאומיות והבטיחות בדרכים לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 (להלן- "הפקודה"), בה הודיע השר על הכוונה לרכוש זכויות בקרקע לצורך תשתית ציבורית במסגרת פרויקט דרך מס' 531. בד בבד פרסם השר הודעה עפ"י ס' 22 (2) ו- (ב2) ו-22 לפקודה, המתירה לחברת נתיבי ישראל- החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ (להלן- "המשיבה") לעשות שימוש בכל סמכויות השר או היועץ המשפטי לממשלה לצורך קידום הרכישה.

על החלקה חלו תכניות מתוכניות שונות לאורך השנים. צו ההפקעה הראשון שהתייחס לחלק מהחלקה פורסם ב-1993, ולאחריו הגיעו התדיינות משפטיות בין הצדדים בהן נקבע, כי על המשיבה להפקיע את מלוא שטח החלקה. לאחר פרסום הודעת ההפקעה ב-2013 הגיעו הצדדים להסכמה שקיבלה תוקף של פס"ד ע"י ביהמ"ש המחוזי-מרכז, לפיה תשלם המשיבה למשיגים – כפוף למחאת האחרונים – סכום שאינו שנוי במחלוקת בסך של 5,500,000 ₪ + מע"מ. התשלום הנ"ל כלל תשלום עבור שכ"ט יועצים בסך 500,000 ₪. עפ"י הסכמת הצדדים עמדה להם למשיגים הזכות לתבוע את יתרת הסכומים שהם צריכים לקבל לטענתם. מכאן השגה זו.

הצדדים נחלקו ב-3 אלו: **פוטנציאל תכנוני, פגיעה תכנונית והוצאות נלוות.**

הפוטנציאל התכנוני- חישוב שווי החלקה לצורך הפיצוי בגין הפקעתה- בעוד המשיגים הציגו תמונה לפיה שווי החלקה גבוה מאוד לאור הליכים תכנוניים שחלו בה לאורך השנים, הליכים **שעצם קיומם**, הגם שלא הבשילו לכדי תכניות אופרטיביות, העלה את ערכה פלאים, הציגה המשיבה תמונה לפיה הפיצוי המגיע למשיגים יחושב אך ורק עפ"י המבנים שהיו בנויים בה בפועל, ואף זאת לפני משורת הדין.

הוועדה סקרה בהחלטתה את התוכניות שחלו על החלקה לאורך השנים, החל מ-1942 ועד 2009. מכוחן של אותן תכניות, שחלקן נזנחו עם השנים, ובהתאם לעיקרון שנקבע בת"א (ת"א) 165/97 **פרלמן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה ואח' תק-מח 99(2) 85355** (1999), טענו המשיגים כי במסגרת תביעת פיצויי ההפקעה יש להתחשב גם בשווי הנובע מפוטנציאל לשינוי הייעוד בתכניות שנזנחו בשל התכנית שבגינה בוצעה ההפקעה בסופו של יום. בתחשיב שנערך ע"י שמאי המשיגים נטען כי סה"כ פיצויי ההפקעה המגיעים למשיגים הוא סך של 6,205,370 ₪.

מנגד טענה המשיבה כי במועד הקובע – מועד פרסום הודעת ההפקעה ב-2013 – לא היה בנמצא הליך תכנוני ממשי כלשהו בקשר לחלקה המופקעת; כי המשיגים לא הוכיחו את פוטנציאל המקרקעין כפי חובתם עפ"י דין; כי למעשה החל מ-1970 ועד למועד ההפקעה ב-2013 נותר ייעוד החלקה כדרך ו/או שצ"פ; כי דווקא העובדה שחלקות אחרות בסביבת החלקה המופקעת שונה ייעודן, היא הנותנת על

היעדר הפוטנציאל התכנוני לגבי החלקה. שמאי המשיבה העריך את פיצויי ההפקעה בסך כולל של 4,094,800 ש"ח ולנוכח העובדה שהמשיגים קיבלו כבר סכום גבוה מהסך הנ"ל, אין לפצותם כלל כעת.

הוועדה אימצה את עמדת המשיבה וקבעה, כי המשיגים לא הוכיחו את המוטל עליהם, קרי כי הסיכוי לשינוי הייעוד של החלקה לא היה ערטיילאי, קלוש ורחוק אלא וודאי או למצער נראה בעתיד הנראה לעין. הוועדה דחתה גם את טענת המשיגים בהתאם להלכת פרלמן, ולפיה הם זכאים לפיצוי בגין הפוטנציאל התכנוני שנזנח בשל התוכנית המפקיעה.

פגיעה תכנונית - האם זכאים המשיגים לפיצוי בגין פגיעה תכנונית עפ"י סעיף 197, חרף העובדה שלא תבעו בגינה במועד הקבוע בסעיף-3 שנים, כנטען על ידם?

המשיגים טענו כי למרות שלא הגישו תביעה בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - **החוק**), מוסמכת הוועדה - שהורחבה בפקודה - לפסוק פיצוי בגין הפגיעה בחלקה מכוחן של תכניות המתאר שאושרו. הוסיפו המשיגים בהקשר זה כי השיג והשיח שהתנהל בינם לבין הוועדה המקומית בנוגע לתוכנית איחוד וחלוקה במטרה לפתור את עניינם, לא צלח ולכן הם מבקשים לתבוע כעת פיצוי בגין מלוא נזקם הכלכלי ובכלל זה תביעה עפ"י ס' 197 לחוק. את סמכות הוועדה להכריע ולפסוק בהקשר זה ניסו המשיגים ללמד על דרך האנלוגיה מפסיקות ביהמ"ש העליון בעניין 'הגנת היתרה'.

המשיבה גרסה כי כוחה של 'הגנת היתרה' יפה אך מקום שהיא נובעת מסעיף 190 (א) (1) לחוק, העוסק בהפקעות ע"י ועדה מקומית, ואינה רלוונטית להפקעה המבוצעת מכוחו של חיקוק אחר, כפי הפקודה בענייננו.

אף בנושא זה אימצה הוועדה את עמדת המשיבה וקבעה כי 'הגנת היתרה' נובעת מהוראות סעיף 190 (א) (1) לחוק, ותחול רק בהתייחס להפקעה המבוצעת ע"י ועדה מקומית מתוקף החוק בזיקה ישירה לתכנית מתאר בתוקף. לאור האמור הגנה זו אינה רלוונטית להפקעה דנן המבוצעת ע"י המדינה מכוח הפקודה בלבד.

לצורך האבחנה הנ"ל סקרה הוועדה את ההלכה הנוהגת בעניין, כפי שהתפתחה בפסיקה לאורך השנים ותוארה בפרוטרוט בע"א 4531/10 **ויינברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**. לאור הסקירה הנ"ל קבעה הוועדה כי "גלגל ההצלה" בדמותה של הגנת היתרה העומד לנפקע שתביעתו מכוח ס' 197 לחוק התיישנה, אינו יכול להועיל למשיגים כאן, שכן ההפקעה בענייננו מקורה בפקודה ולא בחוק, ולפיכך אין לפצותם בגין ירידת הערך הנוטעת.

הוצאות נלוות - האם זכאים המשיגים לתשלום הוצאות נלוות עקב ההפקעה, העודפות על ערך הקרקע עצמה?

המשיגים דרשו פיצוי בגין הוצאות נלוות לרכישת נכס בשיעור של 9% מהפיצוי הכולל: 2% לשכ"ט מתווך; 2% לשכ"ט עו"ד ו- 5% מס רכישה. המשיגים השליכו את יתבם על פסה"ד בעניין דווייק (ע"א 3471/11 **דווייק נ' מע"צ בע"מ**).

המשיבה חלקה על כך שלמשיגים מגיע פיצוי בגין הוצאות נלוות, שכן פסיקת הוצאות אלו תעמיד את המשיגים במצב טוב יותר מזה שבו היו עומדים אילו מכרו את הנכס בשוק החופשי, וזאת בניגוד לס' 12 לפקודה. על כל פנים טענה המשיבה כי מקום שבבית מגורים עסקי, יש לפסוק הוצאות נלוות ממשיות וראליות בלבד, הנתמכות באסמכתאות כד"ן.

אף בעניין זה קיבלה הוועדה את עמדת המשיבה, והפנתה בין היתר להלכת דווייק הנ"ל שקבעה עקרונית כי בכל הפקעה יש לפצות את הנפקע בגין ההוצאות הנלוות לרכישת נכס חלופי, אך זאת רק כנגד הוכחה ממשית של ההוצאות הנלוות, כמו גם סבירותן*.

לאור כל האמור לעיל נדחתה ההשגה.

הערת מערכת:

הלכת "**לב הגליל**" ע"א 6539/09 **הוועדה המקומית לתו"ב "לב הגליל" נ' כמאל מוחמד נסאר**, בה נקבע כי ניתן במקרים בהם חלים תנאי סעיף 190 (א) לחוק לדלג על תקופת ההתיישנות הקבועה לגבי תביעות על פי סעיף 197 לחוק התו"ב, הייתה הלכה חדשנית ושאינה תואמת את המגמה המצמצמת, וכן ועדת הפיצויים ייחדה אותה רק למקרה של הפקעות על פי החוק, בניגוד להפקעות אחרות.

עם זאת המערכת סבורה כי אין מקום להבחין ויש מקום לבצע תיקון החוק בהתאם, ובכלל יש לבצע האחדה של כל נושא ההפקעות ופיצויי הפגיעה המפוזרים כיום על פני דברי חקיקה שונים.

עוד על נדל"ן?!

תמ"א 38 - מאת "פקיד פשוט"

מודה ועוזב ירוחם. ברשותכם אפתח בגילוי נאות – טרם קראתי את גיליון מספר 77 וכנראה שגם לא אקרא מהסיבה הפשוטה שאתם אולי צריכים אבל אני ממש לא.

ניסיתי להסביר לחבר'ה כאן למעלה שבחודש שעבר תם הטקס. סיימתי את מכסת הידע, ההבנה והעניין שלי בדיני מקרקעין. בתגובה הציעו לי עו"ד שוב ובן אריה (בלא פחות מארבע הזדמנויות שונות!) לנסות ולהתעניין בתמ"א 38.

לאור הלחץ הפיזי המתון הבנתי שעבורכם, אנשי תכנון ובניה, תמ"א 38 זו הקלאסיקה של דיני מקרקעין. סוג של קאלט ולמעשה התקנה כל כך מבדרת שמבחינתכם אין צורך להכביר במילים מלבד ציטוט יבש של נוסח התקנה.

אני מנחש שכמו כל עובד שגונב שתי דקות באמצע יום העבודה כדי להתעדכן בנעשה בפייסבוק או לצפות בסרטון קצר בווטס אפ, גם אתם גונבים שתי דקות כדי לקרוא שוב את נוסח התקנה של תמ"א 38.

אין מה להגיד, אתם יודעים לטרוף את החיים. מסתבר שאתם לא פראירים בכלל.

מי אני שאקלקל לכם. להלן פרק א' של נוסח התקנה. לצורך השקיפות צירפתי גם את הערות המחוקקים. אין ספק שתתמוגגו. מנוסח התקנה בלבד כמובן.

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

תמ"א 38

פרק א' כללי

1 שם התכנית – כבר כמעט סגרנו על "כשהאדמה רעדה 3" אבל בסוף העדפנו לצאת הרפתקנים, בבחינת יודע צדיק נפש בהמתו, והחלטנו שתכנית זו תקרא: "תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה – תמ"א 38" (להלן "התכנית", "תכנית זו" או "התמ"א").

2 מטרת התכנית – בואו נודה על האמת, רעידות אדמה מסכנות חיים, לא התרחשו וגם לא יתרחשו במדינת ישראל אך מישהו כאן חייב לפרנס את אלפי בוגרי התואר במשפטים שנפלטים מדי שנה מן האוניברסיטאות והמכללות אל שוק העבודה.

שלא לדבר על כל המהנדסים, הקבלנים, היזמים והמעאכרים שמסתובבים במדינה ושגם אותם מישהו צריך להאכיל. לכן חשבנו שיש לבנות מנגנון ולקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.

3 תחום התכנית – כלל אצבע ידוע אך לא מדובר אומר שבכל בנין משותף בו מתגוררים למעלה מדייר אחד, שכן אחד לפחות יהיה מניאק, זה שעוד יתברר כבריקדה האחרונה לפני מימוש התכנית, עכשיו יכולנו לכתוב שהתכנית תחול על כל בנין משותף במדינת ישראל בו מתגורר לפחות דייר אחד מהסוג הנ"ל אבל תכל"ס היה לנו קל יותר לרשום ש התכנית תחול על כל שטח המדינה.

4 תחולת התכנית – במדינה בה משקפיים הם מוצר צריכה בסיסי, ממ"ד מעלית ומרפסת שמש הם האמא של המוצר צריכה בסיסי ולכן תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980 למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

5 מסמכי התכנית – אם אמרנו קודם שיש לנו על הידיים אלפי עורכי דין לפרנס, מישהו חייב להזין אותם בערימות של מסמכים כדי להניע את גלגלי התהליך ולכן, תכנית זו כוללת את המסמכים הבאים: הוראות התכנית הכוללות 15 עמודים.

נספח מס' 1: נספח מנחה ובו תרשימים המדגימים אפשרויות לתוספות בניה בטיפוסים שונים של מבנים קיימים לצורך חיזוקם, המשמשים להדגמה בלבד.

נספח מס' 2: נספח מחייב ובו נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

6 יחס לתכניות אחרות – בתוך עמנו אנו יושבים. תכף ירדו חברי הועדה מהקומה העליונה עם האגו ויוציאו תקנה שתגבר על הבייבי שלנו, אז אנו מודיעים כאן ועכשיו שנגענו באדום סטופ כדור הארץ ותכנית זו גוברת על כל התכניות האחרות בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר בה אחרת. למען הסר ספק, בהיתר בניה מכוח תכנית זאת ניתן לאשר צפיפות, במונחי יחידות דיור לדונם, הגבוהה מהקבוע.

7 הגדרות ופרשנות – סיימנו את פרק א'. אנחנו בושה לתחום ולמקצוע, הפרק יצא קצר ודליל נורא. חייבים להוסיף סעיף, אבל כזה שיאפשר לנו להוסיף המון בלה בלה כמו למשל הגדרות פרשנות:

"החוק" חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

"חיזוק" תוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים הנדרשים למבנה קיים כדי לשפר עמידותו בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות התקן.

"חישובים סטטיים" כמשמעותם בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל – 1970.

"מבנה לשימור" מבנה שנועד לשימור בתכנית מאושרת, מופקדת או בתנאים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק.

"מהנדס" מי שהוסמך על פי דין לקבוע עמידות מבנה קיים בפני רעידות אדמה ואת החיזוק הנדרש.

"מהנדס הועדה המקומית" לרבות מי שהוסמך על ידו.

וכן הלאה וכן הלאה וכן הלאה.

קוראים כותבים – מכתבים למערכת

בתגובה לביקורת על עו"ד על נדל"ן גיליון 76.

עו"ד צבי שוב, כרגיל נהניתי לקרוא את העלון והסכמתי עם כל מילה למעט הביקורת בסוף העלון שהייתה חסרת טעם ופוגענית לטעמי.

מנחם פינקלשטיין

גבעתיים